Bebauungsplan Nr. 12
der Gemeinde Hemsching am Ammersee
für das Gebiet
zwischen Mühlfeldenstraße, Schützenweg, Schönbichlstraße
und Flonsramstraße
für die Grundstücke
Fl.Nr.: 551; 552; 609/4 Tf; 609/15, 16; 633/2; 635/5, , 6, 7; 636; 637; 637/2, 3; 638; 639; 640; 641; 643; 643/4, , 7, 9, 11, 12; 644; 644/2, 3, 5, 6; 645; 645/2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12; 646; 647; 647/1, 2; 648; 781/8; 789/11; 789/12; 798/2; 801/2

Die Gemeinde Hemsching am Ammersee erläßt aufgrund der § 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

als Satzung.

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches
- WR — Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- Öffentliche Grünflächen, § 9, Abs. 1, Nr. 15 BBauG
- Öffentliche Grünflächen, Wegebegleitgrün
- Private Grünflächen
- (II) — Zahl der Vollgeschoße, zwingend festgesetzt
- II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- o (E) — Höchstzulässige Geschoßflächenzahl
- o GF 170 — Höchstzulässige Geschoßflächen in m² innerhalb der Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Garage
- Gemeinschaftsgarage
- Garagenzufahrt
- Öffentlicher Parkplatz
- o 8651 — Anzahl der Stellplätze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- Privatweg, öffentlich gewidmet
- Vorgartenbereich ohne Einfriedung
- Straßenbegrenzungslinie
- o 10 — Maßzahl in Metern
- R 10 — Kurvenradius in Metern
- Vorgeschriebene Firstrichtung
- Sichtdreieck
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Bachlauf mit Begleitgrün

N

- Festsetzungen durch Text

1 Im Geltungsbereich werden für die entsprechend ausgewiesenen Flächen festgesetzt

Reines Wohngebiet (WR), § 3 Bau NVO

Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 Bau NVO

Öffentliche Grünflächen, § 9, Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Öffentlicher Parkplatz

2 Festsetzungen für die Flächen des Reinen Wohngebietes (WR) entlang der Schönbichlstraße

2.1 Für das Reine Wohngebiet wird allgemein offene Bauweise festgesetzt. Die Mindestbreite der Grundstücke entlang der Schönbichlstraße wird nach § 9, Abs. 1 Nr. 3 BBauG mit 20 m festgesetzt.

Neu zu errichtende Gebäude dürfen eine Länge von 20 m nicht überschreiten.

2.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird mit zwei als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Nutzung kann untergeschoßt werden entweder in

I Erdgeschoß (I)

I Erdgeschoß und I Obergeschoß (II)

I Untergeschoß und Erdgeschoß (I + E)

Die maximale Traufhöhe darf entlang der Schönbichlstraße 3 m, die maximale Firsthöhe 6 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Der First hat in Richtung der längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

2.3 Die höchst zulässige Geschoßflächenzahl wird mit 0,25 GFZ festgesetzt.

3 Festsetzungen für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA)

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird allgemein offene Bauweise festgesetzt. Die Mindestgröße der Grundstücke wird mit 600 m² nach § 9, Abs. 1 Nr. 3 BBauG festgesetzt.

3.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird für das Allgemeine Wohngebiet mit (II) zwingend festgesetzt.

3.3 Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl wird für die Grundstücke entlang des öffentlichen Parkplatzes mit 0,35 GFZ, für die übrigen Grundstücke des WA mit 0,30 GFZ festgesetzt, soweit nicht grundstücksweise gesonderte Festsetzungen getroffen sind.

4 Festsetzungen für die Flächen des Reinen Wohngebietes und des Allgemeinen Wohngebietes

4.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten (§ 3(4) und § 4(4) BNVO) zulässig sind.

Teilweise ausgebaute Dachgeschoße sind zulässig und auf die Geschoßfläche anzurechnen.

4.2 Bauliche Gestaltung

4.2.1 Im Geltungsbereich wird für alle Gebäude Satteldach mit einer Dachneigung von 2 : 1, ca. 26 °, festgesetzt. Erdgeschoßige Anbauten an zweigeschoßige Gebäude, wie Garagen, Freisitze, u.ä., sind, soweit es möglich ist, durch Abschleppen des Hauptdaches mit in die Dachfläche einzubeziehen.

Zulässig sind auch Quergiebel und parallelen Versatzen, wie unter den Hinweisen dargestellt.

Als Dacheindeckung werden für alle Gebäude naturrote Ziegel festgesetzt. Kolonitziegel sind mit Ausnahme konstruktiv bedingter unzulässig.

Die Anordnung von Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten ist unzulässig. Die Anordnung von Dachgauben ist zulässig.

4.2.2 Für die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude ist weißer oder heller Putz und naturfarbenes Holz zu verwenden.

Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoffen und asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig, ebenso die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten und Strohmatten als Sichtschutz.

4.2.3 Die Höhe der Oberkante der Kellerdecke, bezogen auf die Höhe der fertigen Anliegerstraßenoberkante, wird auf max. 0,30 m festgesetzt.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von öffentlichen Fernsprechzellen, öffentlichen Briefkästen, Polizei- und Feuermeldeanlagen, Anlagen für die Unterbringung von beweglichen Müllbehältern, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen, sowie Einrichtungen für Kinderspiel- und Sportgeräte, nicht zulässig.

4.4 Garagen

Für jedes Baugrundstück ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Bei einer baulichen Nutzung von mehr als 170 m² Geschoßfläche erhöht sich die Zahl auf zwei.

4.5 Einfriedungen

Als Einfriedung der Baugrundstücke sind an öffentlichen Straßen und Wegen Holz- und Maschendrahtzäune mit einer Sockelhöhe bis max. 20 cm und einer Gesamthöhe bis max. 1,20 m zulässig.
An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig.
Die Einfriedung der im Plan bezeichneten Vorgartenflächen im Zusammenhang mit der Garageneinfahrt ist nicht zulässig.

4.6 Schallschutz

Für sämtliche im Geltungsbereich zu errichtenden Gebäude sind Schallschutzfenster der Klasse 2 zu verwenden.
Es ist sicherzustellen, daß die von der Tankstelle und Werkstatt im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ausgehenden Emissionen im anschließenden Wohngebiet die Werte von 55 Db (A) tagsüber und 40 Db (A) in der Nacht nicht überschreiten.

4.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entweder an eine Gemeinschaftsantennen-Anlage oder an das Kabelnetz der Bundespost anzuschließen. Einzelantennen sind innerhalb des Gebäudes unter Dach anzuordnen.

5 Festsetzungen zur Lanschaftsgestaltung und Grünordnung

5.1 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Störende Erdaufläufungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Hangkante entlang der südwestlichen Grenze der Grundstücke an der Schönbichlstraße ist zu erhalten.

5.2 Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu verkabeln, bzw. im Boden zu verlegen.

5.3 Die Errichtung von oberirdischen Kraftstoffbehältern jeglicher Art und zu jeglichem Zweck, sowie das Abstellen von Wohnwagen im Freien ist nicht zulässig.

5.4 Für Dächer sind unbunter und überwiegend (60%) bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden (lt. Gehaltsliste).

5.5 Im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege werden auf öffentlichen und privaten Grundstücken die zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Darüber hinaus ist auf den Baugrundstücken je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum lt. Gehaltsliste 3.6 zu pflanzen, soweit diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt ist.

5.6 Neben Obstbäumen und Nußbäumen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

Bäume:

Fagus sylvatica	Buche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus pendunculata	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Pinus sylvestris	Föhre
Taxus baccata	Eibe
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sambucus nigra	Traubenholunder
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix purpurea	Purpurweide
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Rosa rubiflora	Wildrose
Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Bäume wird mit mind. 10/20 cm Stammumfang, die der Sträucher mit mind. 80/100 cm Umfang festgesetzt.

5.7 Der Bachlauf im SW des Geltungsbereiches ist im östlichen Teil in seiner bisherigen Form zu belassen, im westlichen Teil zu fassen und offen als zur Mühlfeldenstraße zu führen.
Beidseits des Bachlaufes werden 3 m private Grünfläche festgesetzt.

6 Allgemeine Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Ausnahmsweise kann die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 3,0 m Höhe zugelassen werden. Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenoberkante, gemessen in Fahrbahnmitte.

C Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 648 — Flurnummer
- abzubrechendes Gebäude
- Höhenlinie
- bestehender Kanal
- Schnittlinien der Geländeprofile
- bestehende Gebäude

D Hinweise

1 Im Geltungsbereich ist mit sehr hohen Grundwasserstand, Quellhorizonten, Flächen stauender Nässe und bedingt durch die Hanglage, mit großen Mengen Niederschlagswasser zu rechnen. Die Bauwerker haben eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereinbrüche und für die Beseitigung des Oberflächenwassers zu treffen, sofern nicht die Anlagen der Entschließungsmaßnahmen ein Tagwasserkanal errichtet wird.

Die Höhenlage der Grundstücke entlang der Mühlfeldenstraße wird auf Straßenniveau (535,50 NN) angehoben, um die Erdgeschoßzonen grund- und hochwasserfrei legen zu können.
Keller können in diesem Bereich nur grund- und hochwasserfrei hergestellt werden, wenn die entsprechende Baukonstruktion gewählt wird. Kellerlichtschächte müssen dann wasserseits mit Rückstauverschlüssen versehen werden und mit ihrer Oberkante auf mind. 535,90 NN liegen.

2 Vorgeschlagene Gebäudeform und Ausbildung der Dachabschleppung bei erdgeschoßigen Anbauten sind im Einstellungsvorschlag M 1 : 1000 dargestellt.

3 Schemaschnitte M. 1 : 500 zur Ausbildung der Dachabschleppung des parallelen Versatzes und des Quergiebels bei erdgeschoßigen Anbauten

4 Für den im SW des Geltungsbereich verlaufenden Bach wird ein Hochwasserstellen verfahren durchgeführt, um sicherzustellen, daß das einhundertjährige Hochwasser schadlos abgeführt werden kann.

12

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG
vom 1.6.1982 bis 1.7.1982
in der Gemeinde Hemsching, Rathaus, öffentlich ausgelegt.

Hemsching, den 30.6.1983
(L. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Hemsching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.11.1982 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Hemsching, den 30.6.1983
(L. Bürgermeister)

Das Landratsamt Starnberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 31.8.1983 Nr. 601-7-12/12 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Starnberg, den 14. SEP. 1983
Landratsamt Starnberg
(DIPL.-ING. RAUSCHER
REGIERUNGSBAUDIREKTOR)

4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung
vom 26.9.1983 bis 28.10.1983
in der Gemeinde Hemsching, Rathaus, Zimmer Nr. 4
gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 25.9.1983
ortsüblich durch Anschlag am Amtsbrett
bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Hemsching, den 25.9.1983
(L. Bürgermeister)

Planverfasser:
Detlef Scheller
Dipl.-Ing. Reg.-Baumeister Architekte BDA DWB
Südliche Auffahrtsallee 34, 6000 München 19

Reinhard Lidl
Dipl.-Ing., FH Architekte
Winkelweg 6, 8036 Hemsching 2 / Seeltürnen

Scheller

gefertigt,
München, den 18.11.1980

geändert,
München, den 1.4.1981; 2.11.1981; 29.3.1982; 10.11.1982; 7.2.1983

12